

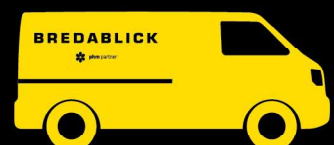
Bostadsrättsföreningen Varvet

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Varvet

Org.nr: 769633-5475

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Varvet, 769633-5475, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-22 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Skåneland ga:1. Gemensamhetsanläggningen Skåneland ga:1 ändamål är att förvalta kvartersgata, gästparkering, kommunikationsytor, belysningsarmatur, planteringar, cykelplatser samt dagvattensystem.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Olov Petrén	2025
Ledamot	Bilian Assenov	2025
Ledamot	Olof Nilsson	2025
Ledamot	Roger Karlsson	2025
Ledamot	Marcus Justesen	2025
Suppleant	Lukas Scheffer Leander	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jenny Petrén och Emelie Quander.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Skåneland 3 i Malmö med därpå uppförda byggnad med 133 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 2019. Fastighetens adresser är Lägatan 17-21, Lilla Varvsgatan 45-47 A-B samt Östra Varvsgatan 5 A-D.

Föreningen upplåter 133 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler, 8 förråd samt 42 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
15	48	52	17	1

Total tomtarea:	2 696	kvm
Total bostadsarea:	8 923	kvm
- varav bostadsrättsarea:	8 923	kvm
Total lokalarea:	93	kvm
Total garagearea:	1 178	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
Värda Familjer AB	48	2028-11-04
Renate Podgajna	45	2028-11-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-24.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	JM
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Städning och fastighetsskötsel	Sekant Fastighetsservice
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestad
Mätning Vatten/Värme	Brunata
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal värme	E.ON
Serviceavtal kabel-tv/bredband	Telia
Serviceavtal dörrautomatik	Certego
Serviceavtal mattor	HR Björkmans Entrémattor

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 179 364 kr (189 970 kr 2023) och planerat underhåll för 95 645 kr (0 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-10-11 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 632 901 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 62 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Underhållsspolning	2024
Installation av taggläsare för garageuppfart	2024
Kabeldragning från centralrum	2022
Målning av hissdörrar och väggar	2022
Uppsättning av spalje	2022



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-29. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 20 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 8 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 203 medlemmar.

41 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

41 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 203 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2,5 %.

I grundårsavgiften ingår värme. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband/kabel-tv/telefoni.

Föreningen har avläsning av el (laddstolpar) och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	7 768	7 403	7 478	6 422
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 792	- 377	605	- 232
Förändring av underhållsfond	537	633	473	270
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	1 352	1 671	2 813	2 179
Sparande, kr/kvm	195	226	338	240
Soliditet, (%)	79	79	79	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	763	708	750	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	88	85	90	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	710	649	700	589
Lokalhyra, kr/kvm	1 948	1 829	1 650	1 492
Driftkostnad, kr/kvm	266	262	245	225
Energikostnad, kr/kvm	135	140	123	113
Ränta, kr/kvm	228	178	99	94
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	62	62	62	27
Skuldsättning, kr/kvm	9 296	9 542	9 751	10 029
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	10 620	10 907	11 140	11 458
Räntekänslighet, (%)	14	15	15	
Snittränta, (%)	2.45	1.87	1.02	0.94

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar. Styrelsen kommer fortlöpande att justera avgifterna för att säkerställa att man kan möta de ekonomiska åtaganden som föreningen har i framtiden.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	368 900 000	1 432 759	- 362 410	- 377 063
Disposition enligt föreningsstämma			-377 063	377 063
Avsättning till underhållsfond		632 901	-632 901	
Ianspråktagande av underhållsfond		-95 645	95 645	
Årets resultat				- 792 358
Vid årets slut	368 900 000	1 970 015	- 1 276 729	- 792 358

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 739 473
Årets resultat före fondändring	- 792 358
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 632 901
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	95 645
Summa över/underskott	- 2 069 087

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 2 069 087
Totalt	- 2 069 087

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

7 062 845

6 508 533

Övriga rörelseintäkter

3

704 933

894 734

Summa rörelseintäkter

7 767 778

7 403 267

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 982 324

-2 857 299

Övriga kostnader

5

-297 764

-245 293

Personalkostnader

6

-301 213

-206 986

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-2 681 355

-2 681 356

Summa rörelsekostnader

-6 262 656

-5 990 934

RÖRELSERESULTAT

1 505 122

1 412 333

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

21 931

25 513

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 319 411

-1 814 909

Summa finansiella poster

-2 297 480

-1 789 396

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-792 358

-377 063

RESULTAT FÖRE SKATT

-792 358

-377 063

ÅRETS RESULTAT

-792 358

-377 063



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	462 091 485	464 753 184
Inventarier, maskiner och installationer	10	117 938	137 594
Summa materiella anläggningstillgångar		462 209 423	464 890 778
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		462 209 423	464 890 778
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 283	0
Övriga fordringar		7 272	11 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	419 333	271 593
Summa kortfristiga fordringar		433 888	283 063
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	2 609 276	3 152 761
Summa kassa och bank		2 609 276	3 152 761
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 043 164	3 435 824
SUMMA TILLGÅNGAR		465 252 587	468 326 602



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		368 900 000	368 900 000
Underhållsfond		1 970 015	1 432 759
Summa bundet eget kapital		370 870 015	370 332 759
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 276 729	-362 410
Årets resultat		-792 358	-377 063
Summa fritt eget kapital		-2 069 087	-739 473
SUMMA EGET KAPITAL		368 800 928	369 593 286
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	87 390 000	89 700 000
Övriga skulder		50 400	50 400
Summa långfristiga skulder		87 440 400	89 750 400
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		87 440 400	89 750 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	7 370 000	7 570 000
Leverantörsskulder		473 008	276 122
Skatteskulder		2 270	65 980
Övriga skulder		123 589	32 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 042 392	1 038 086
Summa kortfristiga skulder		9 011 259	8 982 916
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		9 011 259	8 982 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		465 252 587	468 326 602



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 505 122	1 412 333
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		2 681 355	2 681 356
Summa		4 186 477	4 093 689
Erhållen ränta		21 931	25 513
Erlagd ränta		-2 319 411	-1 814 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 888 997	2 304 293
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-150 825	-87 106
Ökning av rörelseskulder		228 343	-86 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 966 515	2 130 285
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		5 860 000	46 860 000
Amortering av låneskulder		-8 370 000	-48 990 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 510 000	-2 130 000
Årets kassaflöde		-543 485	285
Likvida medel vid årets början		3 152 761	3 152 476
Likvida medel vid årets slut		2 609 276	3 152 761



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 335 937	5 793 221
Hyror lokaler	181 140	170 052
Hyror p-platser/garage	521 836	518 260
Övriga objekt	23 932	27 000
Totalt årsavgifter och hyror	7 062 845	6 508 533



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	24 909	35 974
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	73 400	93 000
Vatten	159 839	190 223
El	40 037	31 841
Debiterad fastighetsskatt	17 088	30 302
Försäkringsersättningar	0	4 960
Överlåtelseavgifter	35 225	15 651
Övriga intäkter	52 797	191 139
Kommunikation	301 638	301 644
Totalt övriga rörelseintäkter	704 933	894 734

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 37 800 kr i form av vidarefakturerings av gemensamhetsanläggning.

Not 4. Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
El	489 037	441 029
Uppvärmning	424 745	575 621
Vatten och avlopp	464 073	409 182
Avfallshantering	90 594	157 878
Teknisk förvaltning	387 286	321 820
Serviceavtal	208 515	164 709
Besiktningsskostnader	7 641	8 008
Systematiskt brandskyddsarbete	0	23 955
Snöröjning	28 324	22 833
Bevakningskostnader	1 500	8 820
Övriga utgifter för köpta tjänster	71 765	69 299
Bredband	219 893	219 896
Kabel-TV	81 795	81 796
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 000	666
Försäkringar	85 858	82 230
Förbrukningsmaterial	82 809	19 108
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	60 480	60 480
	2 707 316	2 667 329
Reparationer		
Hiss	40 155	60 648
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	4 982
Markytor	29 935	0
Klottersanering	0	2 088
Skadedjur	0	2 368
Vattenskador	12 110	0
Övrigt	0	2 139
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	85 822	106 051
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 403	2 946
VA & sanitet, installationer	5 020	7 810
Ventilation, installationer	2 125	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 794	938
	179 363	189 970
Planerat underhåll		
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 956	0
VA & sanitet, installationer	74 689	0
	95 645	0
Totalt fastighetskostnader	2 982 324	2 857 299



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 421	0
Förvaltningskostnader	228 326	193 439
Revision	28 122	19 701
Tele och post	8 214	9 652
Bankkostnader	3 813	1 900
IT-tjänster	7 507	7 188
Övriga externa tjänster	0	4 366
Övriga externa kostnader	13 361	9 047
Totalt övriga kostnader	297 764	245 293

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Övriga personalkostnader		
Utbildning	72 013	49 486
Styrelsen		
Styrelsearvode	229 200	157 500
Totalt personalkostnader	301 213	206 986

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	2 661 699	2 661 700
Inventarier, maskiner och installationer	19 656	19 656
	2 681 355	2 681 356
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 681 355	2 681 356

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	106 500 000	106 500 000
Summa:	106 500 000	106 500 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	319 403 995	319 403 995
Mark	155 996 005	155 996 005
Utgående anskaffningsvärden	475 400 000	475 400 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 10 646 816	- 7 985 116
Årets avskrivning på byggnader	- 2 661 699	- 2 661 700
Utgående avskrivningar	-13 308 515	-10 646 816
Utgående redovisat värde	462 091 485	464 753 184
<i>Varav</i>		
Byggnader	306 095 480	308 757 179
Mark	155 996 005	155 996 005
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	220 600 000	220 600 000
Taxeringsvärde mark	71 448 000	71 448 000
	292 048 000	292 048 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	286 000 000	286 000 000
Lokaler	6 048 000	6 048 000
	292 048 000	292 048 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	196 634	196 634
Utgående anskaffningsvärden	196 634	196 634
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 59 040	- 39 384
Årets avskrivningar	- 19 656	- 19 656
Utgående avskrivningar	- 78 696	- 59 040
Utgående redovisat värde	117 938	137 594
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	79 503	82 655
Förutbetalda kostnader	339 831	188 939
Summa	419 334	271 594
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 553 267	2 096 802
Affärskonto Handelsbanken	1 056 009	1 055 959
Summa	2 609 276	3 152 761
Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 370 000	7 570 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	52 190 000	49 700 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	35 200 000	40 000 000
Summa	94 760 000	97 270 000



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	2027-12-01	1,23 %	49 700 000	50 410 000
SBAB	2030-11-18	3,62 %	39 200 000	40 000 000
SBAB*	2025-12-02	3,25 %	5 860 000	0
SBAB	Löst	4,69 %	0	6 860 000
Summa skulder till kreditinstitut			94 760 000	97 270 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 370 000	-7 570 000
			87 390 000	89 700 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	150 607	103 494
Upplupna räntekostnader	47 261	199 148
Förutbetalda intäkter	674 914	543 793
Upplupna revisionsarvoden	27 200	24 900
Upplupna kostnader	142 410	166 751
Summa	1 042 392	1 038 086



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Olov Petrén
Ordförande

Bilian Assenov
Ledamot

Olof Nilsson
Ledamot

Roger Karlsson
Ledamot

Marcus Justesen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2025 11:43

SENT BY OWNER:

Rasmus Bertilsson • 12.05.2025 16:44

DOCUMENT ID:

SkINuFty-le

ENVELOPE ID:

ByV_ttJ-el-SkINuFty-le

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Varvet.pdf
17 pages

SHA-512:

fc62b9d90f7afe1dcb141a4e600d4206bcf13b5b6e67606
21e4082a638a50a2b68db0c10e59e135c7672d0e5c3de
c9dfac1dfd3d51937d6e521e43f0092f235c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ROGER TOBIAS KARLSSON	 Signed	12.05.2025 17:04	eID	
	Authenticated	12.05.2025 17:01	Low	
Carl Olov Peter Petrén	 Signed	14.05.2025 01:08	eID	
	Authenticated	14.05.2025 01:03	Low	
Jens Marcus Justesen	 Signed	15.05.2025 17:03	eID	
	Authenticated	15.05.2025 17:01	Low	
BILIAN ASSENOV	 Signed	15.05.2025 17:57	eID	
	Authenticated	12.05.2025 17:05	Low	
Olof Petter Yngve Nilsson	 Signed	18.05.2025 10:26	eID	
	Authenticated	18.05.2025 09:51	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	18.05.2025 11:43	eID	
	Authenticated	18.05.2025 11:40	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Varvet, org.nr 769633-5475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Varvet för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Varvet för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 18 maj 2025



Revisionsberättelse Brf Varvet.pdf

(24307 byte)

SHA-512: a9837efc95934b615490121c34eac906c65c1
b78d5eebeac6283fab3c8b19a20d2391941bad7d90a3e7
ba77892014b54e994d35cc2ce576fe6dc4d3fe9dc68a5

Underskrifter

2025-05-18 11:44:05 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Varvet

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
725a875a330434407665fe634d5f1a612d0e4496bd03d0c81b9d290ebd163b1bac7a8de493896bfc2580ae5e5f8748c9a9456062ed65c2eff20644e17082
171



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

